

北京国际戏剧中心扩建工程项目 官房大院 22 号房屋调查认定结果

2014 年 8 月 19 日，北京市东城区人民政府作出北京国际戏剧中心扩建工程项目征收决定，项目实施过程中，红线范围内官房大院 22 号部分房屋因无权属证明及权利人不明等原因，至今尚未完成征收。

现经多次向区规自分局、区房管局、东华门街道办事处核实，重新就纳入红线范围内的房屋权属及面积等问题进行了进一步的调查，最终确认以下认定结果：

一、纳入征收范围情况

现院落范围内全部房屋均未进行有效的不动产登记，且全部房屋建设均无有效的规划审批手续。

经查询历史档案，1951 年该院落范围内登记有北房 5 间，其中西数一间半位于项目红线范围内。由于半间房屋无法分割拆除，故确认北房西数两间房屋应纳入征收范围，可依据本项目征收补偿方案进行征收补偿；剩余北房三间未纳入征收范围，原则上不予征收，如相关权利人自行提出申请且可一次性全部腾退，由征收部门进一步申请依据本项目补偿方案进行补偿并纳入征收成本。

二、权属情况

经查，该院落 1951 年登记的北房 5 间，建筑面积 67.9 平方米，原产权人系张海嶺（已故），该处房产“文革”初期交房管部门管理，张海嶺之法定继承人至今未办理落实私房政策产权发还手续。但依据《北京市东城区人民法院民事判决书》【（1984）东民字第 760 号】确认权属情况为——西数两间归张振堃所有，东属两间归张振民所有，中间一间（含东边之墙、柁、柱）归张桂书、张桂花二人共有。故，确认张振堃作为西侧两间房屋的所有权人，可申请作为被征收人签约受偿。如张振堃已身故，需全体继承权人就该两间房屋继承事宜，出具有效的公证书或法院判决/调解文书，明确继承权人范围及房屋归属后，由取得房屋的继承权人签约受偿。

三、可补偿面积情况

鉴于院落内房屋未经合法审批进行了改扩建，且权利人尚不明确，导致无法通过测绘及权籍调查，确认原 1951 年登记的每一间合法房屋的建筑面积。

依据落私档案资料中《落实私房政策房屋修缮工程登记表》显示，1984 年五间房屋的计租面积（即使用面积），通过乘以 1.333 并以进位的方式计算后，各间房屋建筑面积相加与 1951 年登记的建筑面积 67.9 平方米相吻合。故此，确认纳入征收范围的西侧两间房屋的使用面积为别为：西数第一间 9.9 平方米，西数第二间 10.7 平方米。

综上，依法经调查认定处理程序，确认官房大院 22 号纳入项目征收范围内的全部房屋中，1951 年登记的北房西侧两间为合法建筑，可按照西数第一间建筑面积 13.2 平方米（即使用面积乘以 1.333 并进位），第二间建筑面积 14.3 平方米进行补偿（即使用面积乘以 1.333 并进位）；剩余北房接推扩建部分（含二层）、南房及其他建筑物因无合法批建手续，不予按照正式房屋补偿；确认实际使用人符合方案规定条件的，可申请就自建房享受“特殊困难补助”并自行出资申购对接安置房源。

对该认定结果有异议的，可在本认定结果送达后 7 日内，持有效书面文件（包括但不限于建房审批资料等）提出异议（联系方式：联系人：王芳；联系电话：18611154391）；逾期未提出或提出的异议缺乏有效依据的，按照该认定结果进行补偿。



北京市东城区人民政府房屋征收办公室

北京市东城区房屋征收事务中心



2025 年 9 月 12 日